

Revision BAU- UND ZONENREGLEMENT

Vergleichende Darstellung des rechtskräftigen,
am 7.11.1995 und 6.1.1998 genehmigten Bau- und Zonenreglements

Gemeinde Vitznau

25. November 2020

Vom Gemeinderat am 17.11.20 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung beschlossen

Lesehinweis

schwarz	Rechtskräftige Nutzungsplanung Beschluss Gemeindeversammlung 29.8.94/15.12.97 und Genehmigung Regierungsrat 7.11.95/6.1.98
violett	Bebauungsplan Dorfkern
grün	Vorschlag Revision Ortsplanung 2017
rot	Materielle Änderung Revision Ortsplanung 2020
blau	Redaktionelle / Formelle Änderung
M-BZR	Abkürzung für Muster-Bau- und Zonenreglement

Inhalt		
Teil A Allgemeines		
Art. 1 Zweck		
Art. 2 Qualität		
Teil B Planungsvorschriften		
Bauzonen		
Art. 3 Siedlungsentwicklung nach Innen		
Art. 4 Grundmasse		
Art. 5 Überbauungsziffer		
Art. 6 Baulinien		
Art. 7 Dorfkernzone D		
Art. 8 Kernzone K		
Art. 9 Wohnzonen allgemein		
Art. 10 Wohnzone See WS		
Art. 11 Wohnzone Hang		
Art. 12 Wohn- und Arbeitszonen A und B		
Art. 13 Wohn- und Arbeitszone B WAB		
Art. 14 Bestandeszone Rigi-Bahnen BRB		
Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ		
Art. 16 Tourismuszone TZ		
Art. 17 Grünzonen Gr		
Art. 18 Grünzone Gewässerraum		
Art. 19 Verkehrszone		
Nichtbauzonen		
Art. 20 Landwirtschaftszonen 1 und 2		
Art. 21 Landwirtschaftszone 1 LW 1		
Art. 22 Landwirtschaftszone 2 LW 2		
Art. 23 Reservezone		
Art. 24 Freihaltezone Gewässerraum		
Art. 25 Übriges Gebiet		
Schutzzonen		
	Art. 26	Schutz des Ortsbildes 24
	Art. 27	Naturschutzzone NS 26
5	Art. 28	Naturgefahren / Gefahrengebiete 28
5	Art. 29	Natur- und Kulturobjekte 28
5	Art. 30	Geologische und geomorphologische Elemente 29
6	Art. 31	Wildruhezone 30
6	Sondernutzungspläne und kommunale Richtpläne	31
6	Art. 32	Konkurrenzverfahren 31
7	Art. 33	Kommunaler Richtplan 31
9	Art. 34	Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht 32
9	Art. 35	Anforderungen an Gestaltungspläne 32
10	Teil C Bauvorschriften	33
12	Art. 36	Reklamen 33
13	Art. 37	Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben 35
13	Art. 38	Grenz- und Gebäudeabstände, Zusammenbau 36
14	Art. 39	Dachgestaltung 38
14	Art. 40	Orts- und Landschaftsbild 39
14	Art. 41	Kulturdenkmäler 39
16	Art. 42	Archäologische Fundstellen (AFS) 40
18	Art. 43	Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen 41
19	Art. 44	Antennen 41
20	Art. 45	Gestaltung des Siedlungsrandes 42
21	Art. 46	Spiel- und Freizeitanlagen, Ersatzabgabe 43
21	Art. 47	Kehrrichtabfuhr und Containerplätze 43
21	Art. 48	Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten 44
21	Art. 49	Bauen ausserhalb Bauzone 46
22	Teil D Rechtsmittel	46
23	Art. 50	Zuständigkeit 46
23		
24	Teil E Aufsicht und Vollzug	47
24	Art. 51	Zuständige Behörden, Baukommission, Gutachten 47
24	Art. 52	Ausnahmen 47

Art. 53	Gebühren	48
Art. 54	Strafbestimmungen	48
Teil F	Schlussbestimmungen	49
Art. 55	Schlussbestimmung	49
Art. 56	Übergangsbestimmung	49
Anhang I		51
	Nutzungszuweisung für Zonen für öffentliche Zwecke	51

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Die Einwohnergemeinde Vitznau erlässt, gestützt auf §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und auf die § 23 Abs. 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (SRL-Nr. 709a) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt).	Die Einwohnergemeinde Vitznau erlässt, gestützt auf die §§ 34 ff des Planungs- und Baugesetzes für den Kanton Luzern (nachfolgend PBG genannt), in Ergänzung dieses Gesetzes, folgendes Bau- und Zonenreglement	aktualisiert
Teil A Allgemeines		
Art. 1 Zweck	--	
Das Bau- und Zonenreglement regelt die Planungsgrundsätze und dient der Umsetzung des "Siedlungsleitbilds 2050" durch <ul style="list-style-type: none"> a) eine haushälterische Bodennutzung und den Einsatz geeigneter Planungsinstrumente b) die Förderung von architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Projekten c) die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbild, der Lebensqualität und Ökologie d) die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung e) den Schutz der wichtigen Landschaftsräume und Naturelemente f) das Übereinstimmen mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) g) eine aktive Bodenpolitik 	--	neu bzw. aktualisiert gemäss M-BZR
		Ergänzung Schutz- und Erhaltungsziele BLN
Art. 2 Qualität	--	Neu
1 Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten.	--	
2 Für die Eingliederung sind zu berücksichtigen:	--	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> a) bestehende Qualitäten des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und die Eigenheiten des Quartiers b) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen c) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen d) Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum e) gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen und Parkierung, Stützmauern und Böschungen, Spiel- und Freizeitanlagen f) Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum. 		
<p>3 Aus ortsbaulich wichtigen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen, sofern eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte oder gleichwertige Lösung erreicht wird.</p>	--	
<p>4 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Bauvorhaben Fachleute beiziehen.</p>		
<h2>Teil B Planungsvorschriften</h2>		
<h3>Bauzonen</h3>		
<h4>Art. 3 Siedlungsentwicklung nach Innen</h4>		Neu
<p>1 Eine Baubewilligung kann in der Dorfkernzone, in der Kernzone, in der zweigeschossigen Wohnzone A und B sowie in der Wohn- und Arbeitszone A und B durch den Gemeinderat verweigert werden, wenn die zulässige Überbauungsziffer um 20% und/oder die maximal zulässige Gesamthöhe um 3.50 m unterschritten wird.</p>		

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Art. 4 Grundmasse**Art. 17 Zoneneinteilung**

1 Für die Bauzonen gelten folgende Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV):

1 Das Gemeindegebiet wird durch die Zonenpläne Siedlung und Landschaft in folgende Zonen eingeteilt:

Aktualisierung

.....

2 Für die Wohnzonen sowie die Wohn- und Gewerbebezonen gelten die folgenden Grundmasse:

(neue / aktualisierte Tabelle auf der nächsten Seite)

Bezeichnung der Zone	Zahl der zul. Vollgeschosse	zulässige Gebäude-länge (m)	zulässige Ausnützungsziffer Δ	Empfindlichkeitsstufe # gemäss LSV	Zweitwohnungsanteil	
Wohnzone	W 3	3	30	0.60	II	30 %
Wohnzone	W 2A	2	30	0.35	II	50 %
Wohnzone	W 2B	2	25	0.30 / 0.20*	II	
Wohnzone	W 1	1	20	0.25 / 0.30**	II	
Wohn-/Gewerbezone	WG 2	2	30	0.45 \diamond	III	30 %
Wohn-/Gewerbezone	WG 3	3	30	0.60 \diamond	III	30 %

\diamond Gewerbebonus, vgl. Art. 20 BZR

* Gebiet südlich Altdorfbach

** Gebiet Mätzli, Sonnhalden, Zihl

vgl. Art. 31 BZR

Δ Zur Bestimmung der anrechenbaren Geschossflächen gemäss § 9 Abs. 1 PBV beträgt der Berechnungsfaktor 0,8.

Bezeichnung der Zone	Abkürzung	ÜZ	ES	Steildach: Max. talseitige Traufhöhe	Max. talseitige Gebäude- breite	Max. Gesamthöhe ^{a)}		Grenzabstand		Zulässige Nutzungen		
						Flach- dach ^{a)}	Steil- dach	Flach- dach	Steil- dach	Wohnen	nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbe- betriebe	mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbe- betriebe
Dorfkernzone	D	0.40	III	13.50 m	30.00 m	16.50 m	18.50 m	4.0 m		ja	ja	ja
Kernzone	K	0.30	III	13.50 m	25.00 m	16.50 m	18.50 m	4.0 m		ja	ja	ja
Wohnzone A	WA	0.25	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.5 m	ja	ja	nein
Wohnzone B	WB	0.20	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.5 m	ja	ja	nein
Wohnzone Hang	WH	0.20	II	7.50 m	20.00 m	10.50 m	12.50 m	4.0 m	5.0 m	ja	ja	nein
Wohnzone See	WS	0.15	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.5 m	ja	ja	nein
Wohn- und Arbeitszone A	AWA	0.30	III	13.50 m	30.00 m	16.50 m	18.50 m	6.5 m	8.0 m	ja	ja	ja
Wohn- und Arbeitszone B	AWB	0.30	III	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.5 m	ja	ja	ja
Bestandeszone Rigi Bahnen	SRB	-	III	Nutzung und Baumasse gemäss Art. 14								
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	-	III	Festlegung von Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung von Anhang I								
Tourismuzone	TZ	-	III	Nutzung und Baumasse gemäss Art. 16								
Grünzone	Gr	-	II	-						nein	nein	nein

a) Die max. Gesamthöhe gilt für um mind. 2.50 m hinter der talseitigen Fassadenlinie versetzte Gebäudeteile.

b) Der Gemeinderat kann in der Dorfker-, Kern- sowie Wohn- und Arbeitszone A und B die zulässigen Höhen für gewerbliche oder öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen zugunsten eines erhöhten Erdgeschosses um max. 1.5 m erhöhen

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 5 Überbauungsziffer		Neu: Spezifische Ergänzungen
1 Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c. und d. PBG können zusätzlich zur ÜZ erstellt werden und ihre anrechenbaren Gebäudeflächen werden der ÜZ nicht angerechnet.	--	
2 Der Gemeinderat kann die zulässige ÜZ für Balkone und Terrassen um bis zu maximal 0.05 erhöhen, sofern die Verträglichkeit und Einpassung in die bestehende Umgebung resp. in das Siedlungs- und Landschaftsbild mit Hilfe von Geländeschnitten, Skizzen, Visualisierungen o.ä. erbracht werden kann.		
3 Bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau kann der Gemeinderat einen Bonus von 0.10 in den Dorfkern-, Kern- und Wohn- und Arbeitszonen A und B bzw. 0.05 in den Wohnzonen A und B sowie der Wohnzone Hang und Wohnzone See auf die zonen-gemässe Überbauungsziffer gewähren. Er erlässt eine Richtlinie über die Voraussetzungen über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.		
4 Werden auf einer Parzelle in der Wohnzone See Doppel-einfamilienhäuser oder zwei Einfamilienhäuser realisiert, erhöht sich die ÜZ auf 0.25.		
5 In der Wohn- und Arbeitszone B kann der Gemeinderat für gewerbliche Nutzungen, öffentliche Nutzungen oder Dienstleistungsnutzungen eine ÜZ von 0.90 sowie eine zulässige talseitige Gebäudebreite von 85m für das Erdgeschoss erlauben.		
Art. 6 Baulinien	Art. 2 Spezielle Vorschriften BP Dorfkern	
1 Für die festgelegten Normalbaulinien gelten die Bestimmungen von §§ 30 ff PBG.	2 Für die festgelegten Normalbaulinien gelten die Bestimmungen von §§ 30 ff PBG.	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
2 Ersatz- und Neubauten sind mit ihrer Fassade auf die Gestaltungsbaulinien zu stellen.	Ersatz- und Neubauten sind mit ihrer Fassade auf die Gestaltungsbaulinien zu stellen.	
Art. 7 Dorfkerzone D	Art. 18 Dorfkerzone D	
1 Die Dorfkerzone bezweckt die Erhaltung, Bildung und zeitgemässe bauliche Weiterentwicklung des Ortskerns.	<p>¹ Die Dorfkerzone ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere für Läden, Gaststätten und andere Einrichtungen mit Publikumsverkehr bestimmt. Stark störende Betriebe sind nicht zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf höchstens 30% der erstellten Bruttogeschossfläche betragen.</p> <p>² Die Dorfkerzone bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur (...).</p>	Aktualisiert, restliche Bestimmungen im Art. 4 aufgeführt
2 Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.	² (...) Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. (...)	Aktualisiert
3 Die zugehörigen Aussenräume sind zu erhalten oder so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.	² (...) Die zugehörigen Aussenräume sind wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und sind zu erhalten oder so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Übernahme rechtskräftige Bestimmungen mit Ausnahme von Verweis auf Bebauungsplan Dorfker (Aufhebung Bebauungsplan)
4 Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze sind so anzulegen und zu gestalten, dass die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherstellung dieses Zieles kann der Gemeinderat die Anzahl der bereitzustellenden Abstellplätze beschränken und ihre Anordnung verbindlich vorschreiben.	<p>³ Bauvorhaben in der Dorfkerzone haben sowie die Bestimmungen dieses Bau- und Zonenreglementes als auch die ergänzenden Anordnungen des Bebauungsplanes Dorfker zu beachten.</p> <p>¹¹ Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze sind so anzulegen und zu gestalten, dass die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherstellung dieses Zieles kann der Gemeinderat die Anzahl der bereitzustellenden Abstellplätze beschränken und ihre Anordnung verbindlich vorschreiben.</p>	
	¹⁰ Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden (§ 124 PBG) sind so zu Verzicht auf Abs. 10 rechts-	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	gestalten, dass sie sich in Gliederung und Proportionen gut in die Umgebung einfügen. Grossflächige Fassadendurchbrüche, wie durchgehende Schaufenster- oder Torfronten, sind nicht gestattet. In der Regel sind Balkone in die Fassade einzubinden und als abgestützte Lauben auszubilden.	kräftig zugunsten einer Förderung der Belebung des Dorfkerns
	⁴ Geschützte Kulturobjekte umfassen Bauten, Bauteile und zugehörige Anlagen, die ortsbaulich, architektonisch, künstlerisch oder geschichtlich von besonderer Bedeutung sind; sie sind im Bebauungsplan Dorfkern bezeichnet. Die Zerstörung der schutzwürdigen Teile ist untersagt. Umbauten, Renovationen und Veränderungen in der Umgebungsgestaltung sind unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege auszuführen. An Renovationen und Umbauten von geschützten Kulturobjekten kann die Gemeinde Beiträge gewähren. Nimmt das Erziehungsdepartement ein geschütztes Kulturobjekt nicht in das kantonale Denkmalverzeichnis auf, so kann der Gemeinderat dieses auf Antrag des Eigentümers in die Kategorie ortsbaulich wichtige Gebäude umteilen.	Vgl. Art 40 Kulturdenkmäler. Verzicht auf Verweis auf übergeordnete Regelungen.
	⁵ Als ortsbaulich wichtige Gebäude werden Objekte bezeichnet, welche aufgrund ihrer Lage, Stellung, Volumen und Form für das Ortsbild von Bedeutung sind. Bei Umbau oder Ersatz dieser im Bebauungsplan bezeichneten Gebäude sind Standort, Stellung, Form und Volumen möglichst zu wahren oder zu übernehmen. Der Ausbau von Unter- und Dachgeschoss kann gestattet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Es gilt § 142 PBG.	Vgl. Art 40 Kulturdenkmäler. Verzicht auf Verweis auf übergeordnete Regelungen.
	⁶ Abweichungen und Erweiterungen von ortsbaulich wichtigen Gebäuden können zugelassen werden, sofern eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte oder gleichwertige Lösung erreicht wird. Die äusseren Abmessungen und Abstände neuer Gebäudeteile werden dabei vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichti-	Abweichungen bereits pauschal geregelt (Art. 51).

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>gung gestalterischer und wohngyienischer Erfordernisse und in Abwägung der beteiligten privaten Interessen, festgelegt. Der Gemeinderat stützt sich bei diesen Entscheiden auf Gutachten der kantonalen Denkmalpflege oder neutraler Fachleute.</p>	
	<p>⁷ Die übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von Ausnutzungsüber- und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder gemäss Abs. 1 umgenutzt werden. Zur Verbesserung der Wohnhygiene oder der Wohnqualität kann der Gemeinderat auch geringfügige Erweiterungen der Nutzflächen gestatten. Für weitergehende An- oder Ersatzbauten gilt Abs. 8.</p>	Nicht übernommen (IVHB)
	<p>8 Für Ersatz- und Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausnutzungsziffer allgemein max. 0.8 in den "Gebieten mit höherer AZ" gemäss Bebauungsplan max. 1.0 • In den im Bebauungsplan bezeichneten Bereichen kann die zulässige Ausnutzungsziffer um max. 15% erhöht werden, sofern mindestens 15% der Bruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird. • Vollgeschosse max. 3 • Gebäudelänge max. 30 m <p>Grenzabstand (allseitig) mind. 4.0 m</p>	Nicht übernommen (IVHB)
	<p>⁹ Ein Mehrlängenzuschlag (Art. 6 BZR) ist in der Dorfkernzone nicht zu beachten. Für den Zusammenbau über die Grenze gilt Art. 7 BZR</p>	Nicht übernommen
Art. 8 Kernzone K	Art. 19 Wohnzonen W 1, W 2A, W 2B, W 3	
<p>1 Die Kernzone dient der qualitätsvollen, auf die ortstypische Überbauung abgestimmten Weiterentwicklung des Ortsbildes.</p>	<p>1 Die Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Zudem sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ge-</p>	Aktualisierung

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen und sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p>	<p>stattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.</p>	Aktualisierung
<p>3 Die zugehörigen Aussenräume und insbesondere die der Oberdorfstrasse zugewandten Vorbereiche sind fliessend und mittels Bepflanzung attraktiv zu gestalten. Abstellplätze haben sich in die Vorgärten und Aussenräume zu integrieren. Der Gemeinderat kann die Anzahl der Abstellplätze im Aussenraum beschränken und ihre Anordnung verbindlich vorschreiben. Grössere Lager- und Abstellplätze sind nicht gestattet.</p>	<p>2 Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf für Bauten in der W 3 höchstens 30% und in der W 2A höchstens 50% der erstellten Bruttogeschossfläche betragen.</p>	<p>Neu: Qualitätssichernde Bestimmungen für den Freiraum gemäss Zielbild (siehe Planungsbericht)</p>
Art. 9 Wohnzonen allgemein	<p>4 Im Gebiet Teufibalm dürfen nur Chalets erstellt werden. Durch eine an die Umgebung angepasste Bepflanzung soll eine bestmögliche Einordnung in die Landschaft erreicht werden. Sie ist spätestens ein Jahr nach dem Einzug zu realisieren.</p>	
<p>1 In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p>	<p>5 In der W 2B südlich Altdorfbach ist eine Verdichtung mit Neubauten nur zulässig, sofern der Charakter der bestehenden lockeren Villenüberbauung in parkähnlicher Landschaft erhalten werden kann.</p>	<p>Neu, Anlehnung an M-BZR</p>
Art. 10 Wohnzone See WS	<p>Für Neu- und Erweiterungsbauten gilt eine Ausnützungsziffer von 0,20. Bestehende Bauten mit Ausnützungsüberschreitungen dürfen im Rahmen des bestehenden Volumens umgebaut oder ersetzt werden. Bei Neubauten ist eine Riegelwirkung zu vermeiden. Zu diesem Zweck kann der Gemeinderat fallweise die zulässige Gebäudelänge auf 15 m beschränken und den seitlichen Grenzabstand (parallel zum Seeufer gemessen) auf 8,0 m erhöhen.</p>	
<p>1 Im Gebiet südlich des Altdorfbaches ist eine Verdichtung mit Neubauten nur zulässig, sofern der Charakter der bestehenden lockeren Villenüberbauung in parkähnlicher Landschaft erhalten werden kann.</p>		<p>Von Abs. 1 sowie von Art. 15 (rechtskräftig) übernommen.</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
2 Bei Neubauten ist eine Riegelwirkung zu vermeiden. Bepflanzungen entlang wichtiger Fussgängerverbindungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sie eine angemessene Seesicht zulassen.		
Art. 11 Wohnzone Hang		
1 Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.		Neu: Qualitätssichernde Bestimmung
Art. 12 Wohn- und Arbeitszonen A und B		
1 Bezüglich Erschliessung gelten reduzierte Anforderungen; die Zufahrt bleibt auf das heutige Mass beschränkt.	Art. 20 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2, WG 3	Aktualisierung
	1 Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.	
	2 Die zonengemäss zulässige Ausnützungsziffer (gemäss Art. 17) kann um maximal 10% erhöht werden, sofern mindestens die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.	
	3 Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf höchstens 30% der erstellten Bruttogeschossfläche betragen.	
	4 In der WG 2 gelten reduzierte Erschliessungsanforderungen; insbesondere die Zufahrt bleibt auf das heutige Mass beschränkt.	
Art. 13 Wohn- und Arbeitszone B WAB		
1 Die Bauten sind als Einheit und als Eingangspforte zum Dorfkern bzw. Dorf zu erstellen.	Art. 20 Wohn- und Parkhauszone	Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht
	1 In der Wohn- und Parkhauszone sind Wohnen, Parking und mässig störende Dienstleistungen zulässig. Die Bauten in der Wohn- und Parkhauszone sind als Einheit und als Eingangspforte zum Dorfkern zu erstellen. Es gilt Gestaltungsplanpflicht.	
	2 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.9. Von der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) darf für Wohnen max. 80% und für gewerbliche Nutzungen (Parking) max. 30% genutzt werden. § 75 Abs. 3 PBG kommt nicht zur Anwendung (kein Ausnüt-	Nicht übernommen (IVHB)

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	zungszifferbonus).	
	3 Die für Zweitwohnungen genutzte Fläche darf höchstens 30% der erstellten anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen.	Nicht übernommen
2 Die gewerblichen oder anderen öffentlich zugänglichen Nutzungen dürfen nur im Untergeschoss oder dem 1. Vollgeschoss erstellt werden.	4 Die gewerblichen (Parkhaus) oder anderen öffentlich zugänglichen Nutzungen dürfen nur im Untergeschoss oder dem 1. Vollgeschoss erstellt werden. Die Fassadehöhe des Unter- oder Sockelgeschosses darf zur Seestrasse max. 4.50 m betragen.	Übernommen / Aktualisiert
	5 Im Abstand von 30.00 m zur Seestrasse sind 3-geschossige Bauten mit einer maximale Firsthöhe von 456.00 m.ü.M. zulässig. Im restlichen Bereich sind 4-geschossige Bauten mit einer maximalen Firsthöhe von 459.00 m.ü.M. gestattet. Bauten sind ohne zusätzliche Attikageschosse und nur mit begrünten Flachdächern gestattet. Die weiteren Bauabmessungen sowie die Gestaltung der Bauten und Umgebung werden im Gestaltungsplan festgelegt, im Mindesten <ul style="list-style-type: none"> • Baumasse (Gebäuelänge, Attikabestimmungen usw.), • Gestaltung der Bauten und Umgebung zur Sicherstellung der Eingliederung in die bestehende Umgebung (Materialisierung, Farb- und Bepflanzungskonzept usw.), • Gestaltung gegenüber der Seestrasse (Abgestimmt auf das noch zu erarbeitenden Strassenraumkonzept im Zentrumsbereich) sowie • Anforderungen hinsichtlich Energie und Ökologie. 	Nicht übernommen / Abschliessende Regelung Art. 4
3 Im Gebiet Unteralt Dorf ist entlang der nördlichen Zonengrenze zur Wohnzone A eine private Erschliessung sicherzustellen.	6 Die Ein- und Ausfahrt auf die Seestrasse hat für die gesamte Wohn- und Parkhauszone konzentriert zu erfolgen. Entlang der nördlichen Zonengrenze zur 2-geschossigen Wohnzone A ist eine private Erschliessung sicherzustellen.	Übernommen / Aktualisierung
	7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 14 Bestandeszone Rigi-Bahnen BRB	Art. 23 Sonderbauzone Rigi-Bahnen	
<p>1 Die Bestandeszone Rigi-Bahnen dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung der bestehenden Überbauung.</p> <p>2 Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Erneuerung der Überbauung (Bebauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung, Etappierung, ökologischer Ausgleich, etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen im Einzelfall sowie gestützt auf ein unabhängiges Gutachten fest.</p>	<p>1 Die Sonderbauzone ist bestimmt für die Schiffsstation sowie für Station und Depot der Rigi-Bahnen AG. Sie bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der schiffs- und bahnbedingten Bauten und Anlagen sowie die bauliche Ergänzung innerhalb der im Bebauungsplan Dorfkern bezeichneten Baubereiche gemäss Abs. 2. Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf höchstens 30% der pro Baubereich erstellten Bruttogeschossfläche betragen. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p> <p>2 Innerhalb der im Bebauungsplan Dorfkern bezeichneten Baubereiche sind zudem folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baubereich A: – Stationsgebäude mit bahnbetrieblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Wohnen und andere öffentliche oder touristische Einrichtungen. – Baubereich B: Wohnen in begrünter Anlage, Dienstleistungsbetriebe gesetzlich notwendige Parkplätze sowie andere öffentliche oder touristische Einrichtungen. – Baubereich C: Wohnen in begrünter Anlage – Baubereich D Läden sowie öffentliche oder touristische Einrichtungen (ohne Verpflegungsstände). – Zwischenbereich B - C: gedeckte Parkplätze und begrünte Anlage <p>3 Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, unterstehen Art. 18 des Eisenbahngesetzes. Die Bestimmungen der Sonderbauzone gelten auch für solche Bauten und Anlagen,</p>	<p>Aktualisierung</p> <p>Nicht übernommen (Aufhebung Bebauungsplan Dorfkern)</p> <p>Nicht übernommen (übergeordnete Regelung)</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>soweit ihre Anwendung die Bahnunternehmung in der Erfüllung ihrer Aufgaben nicht unverhältnismässig einschränkt. Für Bauten und Anlagen, die nicht oder nicht überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, gelten die Vorschriften der Sonderbauzone uneingeschränkt.</p>	
-	<p>4 Innerhalb der Baubereiche gelten die folgenden Nutzungsmasse: Im Baubereich A darf das bestehende Stationsgebäude innerhalb des heutigen Volumens um- und ausgebaut werden.</p> <p>In den Baubereichen B beträgt die ab bestehendem Trottoir gemessene maximale Firsthöhe der Attikageschosse 14.20 m, ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten. Attikageschosse sind allseitig mindestens um 2.00 m von der Fassade zurück zu versetzen. Strassenseitig ist eine Fassadenhöhe gemäss § 122 Abs. 4 PBG) von 11.20 m, mit offenem Geländer von 12.20 m zulässig. Gegen die Seestrasse hin sind Geländer von Attikageschosse um mindestens 2.00 m zurück zu setzen und der Bereich bis zur Strassenfassade extensiv zu begrünen.</p> <p>Im Baubereich C beträgt die ab bestehender Fussgängerpromenade gemessene maximale Fassadenhöhe (gemäss § 122 Abs. 4) 11,50 m; ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten. Entlang der Fussgängerpromenade (Riggenbach-Quai) ist eine Fassadenhöhe des Depots Rigi-Bahnen von maximale 8.00 m zulässig. Geländer, Sichtschutzmauern oder dergleichen sind auf der Seite zum See mindestens um ihre Mehrhöhe von der Fassade zurück zu versetzen.</p> <p>Im Baubereich D beträgt die ab bestehendem Trottoir gemessene maximale Fassadenhöhe (gemäss § 122 Abs. 4) 5.20 m. Der Baubereich ist als offenes Sockelgeschoss mit Laubengang oder ähnlich zu erstellen.</p>	<p>Nicht übernommen (Aufhebung Bebauungsplan Dorf-kern)</p>
	<p>5 Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Fassadengestaltung,</p>	<p>Nicht übernommen (Aufhe-</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie sind auf die bestehende Bebauung abzustimmen und so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Flachdächer sind zulässig. Soweit Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. An die Umgebungsgestaltung, insbesondere strassenseitig, werden hohe Anforderungen gestellt. Die Fussgängerverbindungen und -zugänge sind attraktiv zu gestalten.</p>	<p>bung Bebauungsplan Dorf-kern)</p>
Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ	Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ (A. Allg. Bauvorschriften)	
<p>1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang I umschriebenen Zonenzweck entsprechen.</p>	<p>¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene sowie künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 51 PBG). Die vorgesehene Nutzung wird im Zonenplan umschrieben. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p>	<p>Aktualisierung gemäss M-BZR (inkl. Definition des Zwecks)</p>
<p>2 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.</p>	<p>² Nutzung, Geschosszahl usw. hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.</p>	<p>Aktualisierung</p>
	Art. 24 Pfarrhofzone PZ	
	<p>¹ Die Pfarrhofzone ist für den Um- oder Ersatzbau des Pfarrhauses, die Erstellung von Mehrzweckräumen und von Wohnungen bestimmt. Zweitwohnungen sind nicht zulässig. Es gilt die Lärm- Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.</p> <p>² Zugelassen sind 2 Vollgeschosse mit einer Ausnutzungsziffer von 0,45; für die Erstellung eines öffentlichen Saales, eines Mehrzweckraumes oder weiterer Räume für (öffentliche Zwecke kann die zulässige Ausnutzungsziffer bis auf 0,60 erhöht werden.</p> <p>³ Die Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das</p>	<p>Umzonung in Wohnzone A</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	Orts- und Landschaftsbild einzufügen. An die Umgebungsgestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen; für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Arten zu wählen. Die strassenseitige Umgebung eines allfälligen Saalbaues ist öffentlich zugänglich anzulegen.	
Art. 16 Tourismuszone TZ	Art. 22 Kur- und Sportzone KS	
1 Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Touristik, Hotellerie, Bildung , Erholung und Freizeit sowie dem Kurbetrieb dienen.	1 Die Kur- und Sportzone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Touristik, Hotellerie, Erholung und Freizeit dienen. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	Aktualisierung
2 Zulässig sind die dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen (z.B. Parkierung) sowie einzelne, den Touristikbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal. Nicht gestattet sind Ferienhäuser und nicht hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen.	2 Zulässig sind die dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen (z.B. Parkierung) sowie einzelne, den Touristikbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal. Nicht gestattet sind Ferienhäuser und nicht hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen.	Übernommen
3 Bei wesentlichen Nutzungsänderungen und -erweiterungen ist die Einpassung in die bestehende Umgebung resp. in das Siedlungs- und Landschaftsbild mit Hilfe von Volumenstudien zu erbringen.		Neu: Qualitätssicherung
4 An Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen; der Baumbestand ist möglichst zu erhalten und zu ergänzen.	3 Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten haben sich hinsichtlich, Stellung und Anordnung gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. An Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen; der Baumbestand ist möglichst zu erhalten und zu ergänzen.	Übernommen / aktualisiert
5 Der Gemeinderat legt die zulässigen Nutzungsmasse (Gebäudeabmessungen, usw.) fallweise unter Beachtung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen fest. Der Gemeinderat kann Fachleute beiziehen.	4 Die zulässigen Nutzungsmasse (Ausnützungsziffer, Vollgeschosszahl, Gebäudeabmessungen, etc.) werden vom Gemeinderat fallweise unter Beachtung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen festgelegt. Neubauten, wesentliche Um- und Erweiterungsbauten, die landschaftlich besonders exponiert liegen sowie	Aktualisierung

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>Neubauten, die mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen oder deren Gebäudelänge 30m übersteigt, sind von der kantonalen Ortsbild- und Landschaftsbildkommission zu begutachten.</p> <p>⁵ In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich H sind nur Bauten und Anlagen für einen Hafen sowie deren Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.</p> <p>⁶ In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich G (Gruebisbalm) können Baubewilligungen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes, der das Ganze, zusammenhängend eingezonte Gebiet umfasst, erteilt werden. Klein- und Anbauten (gemäss § 124 PBG) sind davon ausgenommen. Für Bauten in diesem Gebiet sind Natursteinmauerwerk, roher Sichtbeton und Holz zu verwenden. Mindestens 2/3 der gesamten Fassadenfläche sind in Holz zu erstellen.</p>	
<p>6 Der Gemeinderat kann bei Vorlage eines Gutachtens der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) und gegen Sicherheitsleistung (u.a. durch Bankgarantie oder Grundbucheintrag) bis zu 25% von der gesamten Geschossfläche (GF) einer anderen Nutzung zuordnen, sofern dies zur Finanzierung von Erweiterungen oder Erneuerungen eines Hotelbetriebes erforderlich ist. In Härtefällen, wenn die Weiterführung des Hotelbetriebes finanziell gefährdet ist, kann eine weitergehende Nutzungsänderung bewilligt werden, vorausgesetzt, die Unzumutbarkeit ist nicht die Folge eines Erwerbes zu übersetzten Preisen oder einer Vernachlässigung des baulichen Unterhaltes.</p>	<p>⁸ Auf Gesuch hin kann der Gemeinderat bei Vorlage eines Gutachtens der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) und gegen Sicherheitsleistung (u.a. durch Bankgarantie oder Grundbucheintrag) von der gesamten Nutzfläche (BGF) bis zu 25% einer anderen Nutzung zuordnen, sofern dies zur Finanzierung von Erweiterungen oder Erneuerungen eines Hotelbetriebes erforderlich ist. in Härtefällen, wenn die Weiterführung des Hotelbetriebes finanziell gefährdet ist, kann der Gemeinderat eine weitergehende Nutzungsänderung bewilligen, vorausgesetzt, die Unzumutbarkeit ist nicht die Folge eines Erwerbes zu übersetzten Preisen oder einer Vernachlässigung des baulichen Unterhaltes.</p>	<p>Aktualisierung</p>
Art. 17 Grünzonen Gr	--	
<p>1 Die Grünzone (Gr) bezweckt die Freihaltung von Flächen entlang von Waldrändern, Gewässern und Feldgehölzen. Soweit sie natürlich belassene und naturnah gestaltete Räume umfassen, sind diese entsprechend zu unterhalten.</p>	--	neu

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 18 Grünzone Gewässerraum	--	Neu gem. Muster-BZR
1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.	--	
2 Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.	--	
3 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).	--	
Art. 19 Verkehrszone	--	Neu gem. Muster-BZR
1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr die innerhalb der Bauzone liegen.	--	
2 In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.	--	
Nichtbauzonen		
Art. 20 Landwirtschaftszonen 1 und 2		
1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.		Aktualisierung gemäss M-BZR
2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung ist bedingt durch die Naturwerte und die Eignung der Böden, und ist abgestimmt auf das Landschaftsbild und die Erholungsbedürfnisse.		Neu
3 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen.		Muster BZR
4 Bestehende, nicht zonenkonforme Bauten sind in ihrem Besitz-		Neu

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
stand gemäss Art. 24c RPG geschützt. Zuständig für die Bewilligung von Erneuerungen, Änderungen, Erweiterungen und Wiederaufbauten ist der Gemeinderat.		
5 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.		neu
Art. 21 Landwirtschaftszone 1 LW 1	Art. 26 Landwirtschaftszone 1 LW1	
1 Die Landwirtschaftszone 1 dient der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Futter- und Obstbau, dem bodenabhängigen Garten-, Gemüse- und Rebbau und der bodenabhängigen Nutztierhaltung.	<p>1 Die Landwirtschaftszone 1 dient der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Futter- und Obstbau, dem bodenabhängigen Garten- und Gemüsebau und der bodenabhängigen Nutztierhaltung.</p> <p>2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.</p> <p>3 Neue Bauvorhaben sind auf ihre Verträglichkeit im Landschafts- und Ortsbild zu prüfen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen bezüglich der Standortwahl, den Abmessungen, der Materialwahl sowie der gestalterischen Einordnung von Bauten und Anlagen erlassen. Zudem kann er zum Schutze des Landschaftsbildes die Pflanzung von Hecken oder Blumen anordnen.</p> <p>4 In den im Zonenplan bezeichneten reichstrukturierten Gebieten sind Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung oder Gefahrenabwehr.</p>	Ergänzung Rebbau gemäss SLB
2 In den Gebieten Oberschwanden, Mittlerschwanden, Teufibalm und Schibern sind unabhängig von einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb Kleinbauten und Anlagen ohne Wohnnutzung zur Förderung des naturnahen und extensiven Tourismus möglich.	--	neu

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 22 Landwirtschaftszone 2 LW 2	Art. 27 Landwirtschaftszone 2 LW2	
<p>1 Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Sie umfasst Weiden, wenig intensiv bis extensiv und im Rahmen des bisherigen Nutzungsumfanges sowie dem Standort angepasste bewirtschaftete Wiesen, offene Waldpartien sowie Brach- und Ödlandflächen.</p>	<p>¹ Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Sie umfasst Weiden, extensiv bewirtschaftete Wiesen, offene Waldpartien sowie Brach- und Ödlandflächen.</p>	Aktualisierung
<p>2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind; sie sind besonders gut ins Landschaftsbild einzupassen.</p>	<p>² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind; sie sind besonders gut ins Landschaftsbild einzupassen. Im Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat Auflagen analog Art. 26, Abs. 3 erlassen.</p> <p>³ Grundsätzlich ist die extensive Bewirtschaftung im bisherigen Umfang zulässig.</p>	Übernommen / aktualisiert
<p>3 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung oder Gefahrenabwehr.</p>	<p>² Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung oder Gefahrenabwehr.</p>	übernommen
<p>3 Soweit Schutz und Pflege der einzelnen Gebiete dies erfordern, regelt der Kanton die zulässige Nutzungsintensität, abweichende oder weitergehende Schutz- und Pflegemassnahmen und allfällige Abgeltungen mittels Schutzverordnung, Verfügung oder Vertrag; als Grundlage dient das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz.</p>	<p>⁴ Soweit Schutz und Pflege der einzelnen Gebiete dies erfordern, regeln der Kanton oder die Gemeinde die zulässige Nutzungsintensität, abweichende oder weitergehende Schutz- und Pflegemassnahmen und allfällige Abgeltungen mittels Schutzverordnung, Verfügung oder Vertrag; als Grundlage dient das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990.</p>	übernommen
Art. 23 Reservezone		neu gem. M-BZR
<p>1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone 1.</p>	--	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
2 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.	--	
Art. 24 Freihaltezone Gewässerraum	--	Neu gem. Muster-BZR
1 Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.	--	
2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).	--	
Art. 25 Übriges Gebiet	Art. 29 Übriges Gebiet	neu gem. M-BZR
1 Im Übrigen Gebiet gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftschutzgesetzgebung.	1 Die Abgrenzung in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft zwischen Wald und Landwirtschaft hat nur orientierenden Charakter. Die verbindliche Waldgrenze sowie die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.	
2 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.	2 Gewässer unterstehen kantonalem Recht; das übrige Gebiet richtet sich nach § 56 PBG.	
	3 Allfällige Nutzungsbeschränkungen in Quellschutzgebieten richten sich nach den zugehörigen Schutzzonelementen.	
Schutzzonen		
Art. 26 Schutz des Ortsbildes	Art. 2 Allgemeine Vorschriften	
1 Vitznau ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Bebauungsplan Dorfkern mit zugehörigen Bauvorschriften bezweckt die Wahrung der besonderen Qualitäten des Ortsbildes, unter Berücksichtigung verkehrstechnischer und wohngygienischer Erfordernisse. Zur Beurteilung von Fragen des Ortsbildes können unabhängige Fachleute beigezogen werden.	1 Vitznau ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Bebauungsplan Dorfkern mit zugehörigen Bauvorschriften bezweckt die Wahrung der besonderen Qualitäten des Ortsbildes, unter Berücksichtigung verkehrstechnischer und wohngygienischer Erfordernisse.	Aktualisierung

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

2 Für die im Bebauungsplan festgelegten Normalbaulinien gelten die Bestimmungen von §§ 301 f PBG.

3 Die Stellung der mit Gestaltungsbaulinien bezeichneten Fassaden ist für die räumliche Struktur des Ortsbildes von besonderer Bedeutung. Ersatz- und Neubauten sind mit ihrer Fassade auf sie zu stellen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von §§ 30 f PBG.

4 Wo der Bebauungsplan Arkadenbaulinien festlegt sind bei Neubauten öffentlich begehbare Arkaden entlang der Strasse zu schaffen. Einzelne Stützen im Erdgeschoss und die darüber liegenden Geschosse dürfen die Normalbaulinie bis auf die Tiefe der Arkadenbaulinie überstellen. Frei auskragende Überdeckungen sind nicht erlaubt.

5 Gegenüber offenen Gewässern haben Hochbauten aller Art die im Bebauungsplan bezeichneten Gewässerabstandslinien zu beachten. Für andere Bauten und Anlagen sowie entlang von eingedolten Gewässern werden die Abstände vom Baudepartement festgelegt. Dieses hat bei seiner Entscheidung die örtlichen Verhältnisse, insbesondere auch die bestehenden Bauten und Anlagen und die Bedürfnisse des Gesuchstellers, zu berücksichtigen (§ 5 Wasserbaugesetz).

6 Bei den Arealerschliessungen gemäss Bebauungsplan handelt es sich um generelle Festlegungen. Im Einzelfall ist eine ortsbaulich gute und verkehrstechnisch befriedigende Lösung nachzuweisen. Direkterschliessungen von Grundstücken entlang der Kantonsstrasse bedürfen der Zustimmung durch das Baudepartement.

7 Wird vom Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildschutzes die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze auf einem Grundstück beschränkt, hat der Grundeigentümer für die nicht erstellbaren Pflichtparkplätze Ersatzabgabe zu leisten (Art. 11, Abs. 4 BZR).

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 27 Naturschutzzone NS	Art. 28 Naturschutzzone NS	Aktualisierung gem. M-BZR
<p>1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie Naturstandorte.</p>	<p>¹ Die Naturschutzzone dient dem Erhalt von Gebieten, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind.</p>	
<p>2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung und Änderung bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Ein Wiederaufbau von Bauten und Anlagen aufgrund eines Elementarschadens wie beispielsweise Sturm, Hagel, Blitzeinschlag oder Schneedruck ist gewährleistet. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.</p>	<p>² Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Massnahmen wie Entwässerungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Schutzziel dienen. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung des Berggebietes oder zur Gefahrenabwehr. Der Einsatz von Dünger und Hilfsstoffen ist untersagt.</p>	
<p>3 Gegen die Schutzziele widersprechende Tätigkeiten sind zu unterlassen. Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Aufstellen von provisorischen Bauten und Anlagen – Terrainveränderungen, – - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumischen, – Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes, – der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, – Beweidung (ausgenommen in traditionellen Sömmerungsgebieten und traditionellen Dauerweiden), – das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände, vorbehältlich der Verbuschung und Bekämpfung von Problem-pflanzen – das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der 		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sportveranstaltungen, – der private und gewerbliche Gartenbau, – das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege vorbehältlich der Eigentümer und Bewirtschafter. 		
<p>4 Die bedeutenden Überwinterungsorte für Wasservögel sind zu erhalten und die dort überwinternden Wasservögel nicht zu stören. Das Befahren mit Schiffen und Booten ist jederzeit gestattet und das Fischen erlaubt.</p>	--	
<p>5 Das naturbelassene Steilufer ist zu erhalten und die im Frühling ablaichenden Erdkröten sind vor negativen Einwirkungen zu schützen.</p>	--	
<p>6 Für Flächen, auf welchen eine landwirtschaftliche Nutzung nötig und sinnvoll ist, werden die Schutz- und Pflegemassnahmen in geeigneter Form (z.B. Vereinbarungen, Verfügungen, Verordnungen etc.) durch die Gemeinde oder den Kanton festgelegt und durch diese gefördert. Die Massnahmen dürfen den Schutzziele nicht widersprechen.</p>	--	Hinweis: Regelung in Bewirtschaftungsverträgen / Verordnungen
<p>7 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) im Interesse der Schutzziele, b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. 	<p>³ Der Kanton oder die Gemeinde regeln gestützt auf das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz Schutz- und Pflegemassnahmen sowie allfällige Abgeltungen mittels Schutzverordnung oder Vertrag. Dabei können von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen erlassen werden.</p>	
<p>8 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>4 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 28 Naturgefahren / Gefahrengebiete	--	Neu
<p>1 Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 Planungs- und Baugesetz sind im Zonenplan orientierend vermerkt.</p>		
<p>2 Die Gefahrenstufen haben folgende Bedeutungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im roten Gefahrengebiet besteht grundsätzlich ein Bauverbot. - Im gelben Gefahrengebiet ist das Bauen mit Auflagen gestattet. - Im blauen Gefahrengebiet ist Bauen ohne Auflagen gestattet. 		
<p>3 Die Gemeinde formuliert, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entsprechende Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.</p>		
Art. 29 Natur- und Kulturobjekte	Art. 34 Naturobjekte	
<p>1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss kantonaler Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.</p>	<p>¹ Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt. Ihre ganze oder teilweise Rodung ist Bewilligungspflichtig. Die Bewilligung richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze oder nach dem Wasserbaugesetz. Das periodische Auslichten ist gestattet; es darf jedoch höchstens alle drei Jahre nicht mehr als ein Drittel einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden.</p>	<p>neu Hinweis: Übergeordneter Schutz gemäss Heckenverordnung / NHG</p>
<p>2 Geschützte Naturobjekte umfassen markante Einzelbäume, Findlinge, Höhlen und dergleichen, die von besonderer naturgeschichtlicher, geologischer oder ökologischer Bedeutung sind. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Natürliche Abgänge von Bäumen sind zu ersetzen, sofern den Betroffenen dadurch keine unzumutbaren Nachteile erwachsen. Über die Pflege hinausgehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann solche bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen</p>	<p>³ Geschützte Naturobjekte umfassen markante Einzelbäume, Findlinge, Höhlen und dergleichen, die von besonderer naturgeschichtlichen geologischer oder ökologischer Bedeutung sind. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Natürliche Abgänge von Bäumen sind zu ersetzen, sofern den Betroffenen dadurch keine unzumutbaren Nachteile erwachsen. Über die Pflege hinausgehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann solche bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und</p>	<p>Hinweis: dieser Absatz "ersetzt" das Landschaftsinventar</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
und entsprechende Ersatzpflanzungen gesichert sind.	entsprechende Ersatzpflanzungen gesichert sind.	
3 Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Natur- und Kulturobjekte und Landwirtschaftsbetriebe sind bedeutend für den regionalen Tourismus. Die für die touristische Nutzung notwendigen Ausbauten sowie für den Betrieb nötige Infrastrukturen sind zugelassen, sofern sie mit den Grundsätzen betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone übereinstimmen. Mit einem Konzept ist aufzuzeigen, wie Standorte für notwendige Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild eingegliedert werden.	--	neu
4 Bäume im Baugebiet mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1.00 m Höhe über Terrain) dürfen nur mit Einwilligung des Gemeinderates beseitigt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.	2 Die Bäume im Baugebiet sind grundsätzlich zu erhalten. Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Terrain) dürfen nur mit Einwilligung des Gemeinderates beseitigt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.	Übernommen/aktualisiert
5 Hochstamm-Obstgärten sind in ihrer Ausdehnung und Baumdichte zu erhalten. Für die nötige Beseitigung einzelner Bäume ist keine Bewilligung erforderlich. Im Übrigen gilt Abs. 2.	4 Die bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind in ihrer Ausdehnung und Baumdichte zu erhalten. Für die nötige Beseitigung einzelner Bäume ist keine Bewilligung erforderlich. Im Übrigen gilt Abs.3.	Übernommen
--	5 Der Gemeinderat bezeichnet die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gemäss Abs. 1 sowie weitere geschützte Naturobjekte gemäss Abs. 3 und 4 im Richtplan der Natur- und Kulturobjekte.	Nicht übernommen
Art. 30 Geologische und geomorphologische Elemente		Neu gem. M-BZR
1 Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst.	---	
2 Eingriffe in eingetragene Geotope bedürfen einer Bewilligung der		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
zuständigen kantonalen Dienststelle.		
Art. 31 Wildruhezone	--	neu gem. M-BZR
1 Die Wildruhezone bezweckt für wildlebende Tiere eine möglichst ungestörte Nutzung der Kernlebensräume und bietet ihnen Rückzugsgebiete an. Die Wildruhezone überlagert den Wald und die Landwirtschaftszonen 1 und 2 .	--	
2 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung ganzjährig uneingeschränkt gewährleistet.	--	
3 In der Wildruhezone gilt für Erholungssuchende vom 15. November bis 15. April ein Weggebot. Hunde sind ganzjährig an der Leine zu führen. Ausnahmen gelten für Jagdhunde im Rahmen der Jagdgesetzgebung sowie für Hof- und Herdenschutz Hunde im Rahmen der Verordnung über das Halten von Hunden. Die Wildruhezonen sind in Absprache mit der kantonalen Jagdbehörde und dem Gemeinderat zu markieren.	--	Ergänzung gem. alter Fassung des M-BZR
4 Der Gemeinderat informiert in geeigneter Form über die Wildruhezone.	--	
--	Art. 35 Weitere Schutzmassnahmen	nicht übernommen
--	<p>1 Wo es die Verhältnisse erfordern, bestimmt der Gemeinderat oder der Kanton für die Kultur- und Naturobjekte durch Vereinbarung mit den Grundeigentümern, Verordnung, Einzelverfügung oder Auflagen im Baubewilligungsverfahren den Inhalt und den Umfang des Schutzes sowie die nötigen Unterhalts- und Pflegemassnahmen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erarbeitet für Teile des Siedlungsgebietes, mindestens jedoch für das Gebiet des Bebauungsplanes Dorfkern, ei</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	Freiraum- und Grünkonzept. Dieses zeigt Massnahmen zur besseren Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen Strassen- und Freiräume auf. Es hat wegleitenden Charakter und wird für die Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben beigezogen.	
Sondernutzungspläne und kommunale Richtpläne		
Art. 32 Konkurrenzverfahren	--	neu
1 Der Gemeinderat kann für die Erarbeitung eines Bebauungs- oder Gestaltungsplan ein Konkurrenzverfahren verlangen. Die Verfahren- art ist durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen.	--	
2 Ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen.	--	
3 Der Gemeinderat kann a) mindestens einen Verfasser bestimmen sowie b) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Juryentscheid und Realisierung mehr als 5 Jahre vergangen sind.	--	
Art. 33 Kommunalen Richtplan	Art. 36 Bebauungsplan	Neu gemäss M-BZR
1 Die kommunalen Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen. Sie sind behördenverbindlich und für nachfolgende Planungen wegleitend.	Der Erlass von Bebauungsplänen gemäss §§ 65 ff PBG obliegt den Stimmberechtigten der Gemeinde (§ 17 PBG).	
2 Der kommunale Richtplan Dorfkern dient der Aufwertung des Dorfkerns und enthält baulich-räumliche Aussagen zu seiner Weiterentwicklung (bauliches Potenzial, Freiraum, Nutzung, Erschliessung, Parkierung, Gestaltung des Aussenraums).		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 34 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht	Art. 37 Gestaltungsplan	
1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind Gestaltungspläne zu erarbeiten.	1 Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat gemäss § 75 PBG Abweichungen von den allgemein geltenden Vorschriften und Plänen gestatten, sofern die Planungsfläche mindestens 3000 m ² in Bauzonen umfasst.	Aktualisiert
2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan 2'500 m ² .		
3 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen, angemessene Erweiterungen sowie ausnahmsweise Neubauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn	2 Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat zudem folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulassen	Neu / aktualisiert
<ul style="list-style-type: none"> a) die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind b) die Zielsetzungen des Siedlungsleitbilds 2050 nicht verletzt werden und c) kein Präjudiz für allfällige spätere Sondernutzungspläne geschaffen wird. 	<ul style="list-style-type: none"> – In allen Bauzonen ausser der Zone W 2B können innerhalb des Areals die Grenz- und Gebäudeabstände tiefer angesetzt werden. – Die zonengemäss zulässige Ausnutzungsziffer kann um maximal 15% erhöht werden, falls der Gewerbebonus nicht bereits beansprucht worden ist. – Für Terrassenhäuser kann ein Vollgeschoss zusätzlich zu Art. 9 Abs. 3 zugelassen werden. 	
Art. 35 Anforderungen an Gestaltungspläne	Art. 37 Gestaltungsplan	
1 Der GR beurteilt die Zulässigkeit von Abweichungen von der Regelbauweise in Abhängigkeit von den gem. § 75 Abs. 3 PBG erbrachten Qualitäten.	1 Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat gemäss § 75 PBG Abweichungen von den allgemein geltenden Vorschriften und Plänen gestatten, sofern die Planungsfläche mindestens 3000 m ² in Bauzonen umfasst.	neu

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
4 In den Wohn- und Arbeitszonen sind Wohnen, Gewerbe und Geschäfte so einander zuzuordnen, dass die Lärmschutzanforderungen auch für die umliegenden Quartiere optimal berücksichtigt werden.	<p>² Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat zudem folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulassen</p> <ul style="list-style-type: none"> – In allen Bauzonen ausser der Zone W 2B können innerhalb des Areals die Grenz- und Gebäudeabstände tiefer angesetzt werden. – Die zonengemäss zulässige Ausnutzungsziffer kann um maximal 15% erhöht werden, falls der Gewerbebonus nicht bereits beansprucht worden ist. – Für Terrassenhäuser kann ein Vollgeschoss zusätzlich zu Art. 9 Abs. 3 zugelassen werden. 	übergeordnet geregelt

Teil C Bauvorschriften

Art. 36 Reklamen

1 Wechselnde Fremdwerbungen sind besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

2 In wie weit wechselnde Fremdwerbungen erwünscht, zulässig oder untersagt sind, entscheidet sich insbesondere aufgrund folgender Kriterien:

- a) Verkehrssituation,
- b) Nutzungsformen des Areals,
- c) Struktur der Bebauung,
- d) Platzierung
- e) Dichte von Reklameanschlagstellen.

3 Der Gemeinderat erarbeitet die erforderlichen Konzepte und Richtlinien. Die übrigen Reklamen richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Art. 3 Spezielle Vorschriften für den Kernbereich (BP Dorfkern)

4 An Gebäuden angebrachte oder in ihrer Umgebung frei aufgestellte Reklamen. Beschriftungen, Automaten, Schaukästen und Sonnenkollektoren, werden nur bewilligt, wenn sie sich in ihrer Grösse und Gestaltung gut in das Ortsbild einordnen.

neu

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
--	Art. 9 Terrassenhäuser, Chalets	Nicht übernommen
--	<p>¹ Terrassenhäuser sind terrassierte Bauten, deren Obergeschosse um mindestens die 1,5-fache Geschosshöhe zurückversetzt sind.</p> <p>² Terrassenhäuser mit über drei Wohneinheiten sind nur mittels Gestaltungsplan zulässig.</p> <p>³ Die Gesamtzahl der wohnlich und gewerblich genutzten Geschosse des Baukörpers darf die zulässige Geschosshöhe der entsprechenden Zone (Art. 17ff) höchstens um ein Geschoss übersteigen; Voraussetzung ist eine dichte Bepflanzung der Terrassen und der Umgebung.</p> <p>⁴ Die Neigung der Terrassenhäuser ist der Hangneigung anzupassen. Wenn die Gebäudelänge 20 m parallel zum Hang überschreitet, ist auch seitlich eine deutliche Staffelung vorzunehmen.</p> <p>⁵ Chalets sind Bauten, deren Fassaden oberhalb des Sockelgeschosses aus Holz bestehen. Das Sockelgeschoss ist ein Untergeschoss, dessen Wände mit weniger als 2/3 der Wandfläche aus dem ausgemittelten Terrain herausragen.</p>	Nicht übernommen
--	Art. 10 Zweitwohnungen	Nicht übernommen
--	<p>¹ Zweitwohnungen sind Häuser, Eigentums- oder Mietwohnungen, die in der Regel nur zeitweise im Jahr genutzt werden (z.B. Ferien- oder Wochenendwohnungen) und zwar von Personen, die nicht in Vitznau gesetzlich geregelten Wohnsitz haben.</p> <p>² Die in den Zonenvorschriften festgelegten maximalen Zweitwohnungsanteile gelten für Neubauten, für wesentliche Um-, Aus- und Anbauten sowie bei Umnutzung bestehender Bauten. Die Einhaltung der Zweitwohnungsregelung ist durch Auflagen sicherzustellen, welche auf Kosten des Grundeigentümers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken sind. Die Nutzung</p>	Nicht übernommen

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>bestehender Zweit- und Ferienwohnungen bleibt gewährleistet.</p> <p>³ Die Erben des Eigentümers einer Wohnung, die als ständiger Wohnsitz genutzt wurde, dürfen diese auf Gesuch hin für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung benützen. Im Übrigen ist für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen § 37 PBG entsprechend anwendbar.</p>	
Art. 37 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben	Art. 11 Fahrzeugabstellplätze	formelle Anpassung / Aktualisierung
<p>1 Für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen zu erstellen. Massgebend für die Festlegung sind die im Anhang IV aufgeführten Richtwerte und §§ 93 - 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).</p>	<p>¹ Bei neuen Bauten und Anlagen sowie bei eingreifenden Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen hat der Bauherr auf seinem Grundstück ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder zu erstellen.</p>	
<p>2 Bei Nutzungsänderungen oder Umbauten, die eine erweiterte Nutzung zulassen, ermittelt sich der Bedarf an Abstellplätzen gemäss Abs. 1.</p>	<p>² Es ist mindestens ein Autoabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. Für Gewerbebauten, Bürogebäude, Gaststätten, Hotels sowie bei anderen speziellen Verhältnissen wird die Anzahl der Abstellplätze vom Gemeinderat unter Berücksichtigung einschlägiger Richtlinien bestimmt.</p> <p>⁵ Im Übrigen gelten die §§ 89 und 90 des Strassengesetzes und die VSS-Normalien (Normalien des Vereins Schweizerischer Strassenfachmänner).</p>	
<p>3 Abstellplätze und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen und gut in die Umgebung einzupassen. Wenn durch die Abstellflächen die Freiflächen zu stark beschnitten oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursacht werden, kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellflächen verlangen.</p>	<p>³ Abstellplätze und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen und gut in die Umgebung einzupassen. Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus ökologischen, betriebs- oder bautechnischen Gründen erforderlich ist.</p>	
<p>4 Besucherparkplätze dürfen nicht durch anderweitige Sondernutzungsrechte reserviert werden.</p>		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>5 Plätze und Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus betriebstechnischen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Im Weiteren gilt das Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Vitznau.</p>	<p>⁴ Kann der Bauherr die verlangten Autoabstellplätze nicht auf seinem Grundstück schaffen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe von Fr. 3000: pro Abstellplatz zu leisten. Diese Ersatzabgaben dienen zur Äufnung eines Fonds, der zur Schaffung von öffentlichen Fahrzeugabstellplätzen bestimmt ist. Die Höhe der Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.</p>	
<p>6 Kann ausnahmsweise aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Pflicht-Autoabstellplätze nicht erstellt oder beschafft werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen.</p>		
<p>7 Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt CHF 5'000.00 (Kostenstand 1. Januar 2020). Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu bezahlen. Sie wird jährlich auf den 1. Januar dem Landesindex angepasst.</p>		
<p>Art. 3 Spezielle Vorschriften für den Kernbereich (BP Dorfkern)</p>		
<p>7 Wird vom Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildschutzes die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze auf einem Grundstück beschränkt, hat der Grundeigentümer für die nicht erstellbaren Pflichtparkplätze Ersatzabgabe zu leisten (Art. 11, Abs. 4 BZR).</p>		
<p>Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände, Zusammenbau</p>		<p>Neu / Aktualisiert</p>
<p>1 Aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Strassenbildes sowie bei verdichteter Bauweise kann der Gemeinderat eine Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände gestatten, wenn keine öffentlichen oder schutzwürdige private Interessen beeinträchtigt werden. Der betroffene Nachbar ist anzuhören.</p>	<p>Art. 6 Grenzabstand</p>	
<p>2 In der Dorfkernzone sowie Kernzone gelten unabhängig von der Fassadenhöhe allseitig ein Grenzabstand von maximal 4.00 m. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gilt der ordentliche Grenz- und</p>	<p>¹ Die Grenzabstände und die Mehrlängenzuschläge werden gemäss §§ 120 ff PBG berechnet und gemessen.</p> <p>² In der Bauzone W2B südlich des Altdorfbaches wird zwischen grossen und kleinen Grenzabständen unterschieden. Der grosse Grenzabstand gilt ab der Hauptfassade. Als Hauptfassade gilt die Seite mit den Hauptwohnräumen, im Zweifelsfall wird sie vom Gemeinderat</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Gebäudeabstand gemäss §§ 122 PBG ff.	bestimmt. Der grosse Grenzabstand beträgt mindestens 8m, der kleine Grenzabstand beträgt mindestens 5m. ³ Für eingeschossige Anbauten (Kleinbauten) gelten die Regelungen von §§ 122 Abs. 5 und 124 PBG	
3 In der Wohnzone See WS kann der seitliche Grenzabstand bis auf 8.00 m erhöht werden.		
	Art. 7 Grenzbau Der Zusammenbau an der Grenze (=Grenzbau) im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die maximal zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.	nicht übernommen, da übergeordnet geregelt
--	Art. 4 Strassenabstand	nicht übernommen
--	1 Wo nicht ein genehmigter Bebauungs-, Baulinien- Oder Strassenplan vorliegt, sind zwischen Flucht Lind Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten a) bei Kantonsstrassen 6 m b) bei Gemeinde- und Quartierstrassen 5 m c) bei Hauptgüterstrassen 4 m d) bei den übrigen für den öffentlichen Verkehr bestimmten Strassen 3 m	
--	2 Für das Nähere wird auf die §§ 80 ff des Strassengesetzes verwiesen.	
	Art. 5 Gewässer- und Waldabstand	
--	¹ Der Gewässerabstand richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Wasserbau und die Wasserkraft(Wasserbaugesetz). ² Gegenüber dem Vierwaldstättersee südlich des Altdorfbaches gilt die im Zonenplan Siedlung eingetragene Abstandslinie, nördlich der	nicht übernommen / nicht mehr aktuell

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>Kur- und Sportzone Bereich H bis zur Gemeindegrenze Weggis ein Abstand von 10 m.</p> <p>³ Der Waldabstand richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie nach dem Forstgesetz.</p> <p>⁴ Die im Zonenplan im Gebiet Schwanden bezeichnete Waldabstandslinie dient zur Sicherung der Skiabfahrt. Innerhalb dieses Waldabstandes dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden; allfällige Einfriedungen müssen im Winter entfernt werden.</p>	
	<p>Art. 8 Gebäudehöhe</p> <p>¹ Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne von §§ 138 und 139 PBG aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.</p> <p>² Bei Bauten, welche die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aufweisen, darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkant Dachgeschossboden, höchstens 80 cm betragen.</p> <p>³ Bei Bauten in Hanglagen mit erreichter Vollgeschosszahl kann der Gemeinderat eine Staffelung des Baukörpers verlangen, wenn dadurch eine bessere Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	<p>Abschliessend geregelt über Art. 4</p>
<p>Art. 39 Dachgestaltung</p> <p>1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.</p> <p>2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.</p> <p>3 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn</p> <p>a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,</p>	<p>Art. 14 Gestaltung und Einordnung</p> <p>1 [...]</p> <p>4 Dächer von Hauptgebäuden sind in der Regel als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden und mit Ziegeln oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken. Quergiebel und Dachaufbauten sind erlaubt, wenn sie in ihrer Grösse und Gestaltung in angemessenem Verhältnis zum Dachkörper und der darunterliegenden Fassade stehen Dacheinschnitte und Dachflächenfenster werden nur zugelassen, wenn sie zur zweckmässigen Nut-</p>	<p>Neu gem. M-BZR</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und</p> <p>c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.</p>	<p>zung des Dachgeschosses erforderlich sind und sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p>	
<p>4 Dächer sind soweit möglich zu begrünen.</p>		
<p>Art. 40 Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Art. 14 Gestaltung und Einordnung</p>	<p>Aktualisierung</p>
<p>1 Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.</p>	<p>1 Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen zu begrünen (§ 140 PEG).</p>	
<p>2 Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie eine ruhige Gesamtwirkung sicherstellen und sich ins Orts- und Landschaftsbild integrieren.</p>	<p>--</p>	
<p>3 Für die Genehmigung von Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie zur Erteilung von Baubewilligungen für prägende Bauten können unabhängige Fachleute zur Beurteilung von Fragen des Orts- und Landschaftsbildes beigezogen werden.</p>	<p>--</p>	
<p>Art. 41 Kulturdenkmäler</p>	<p>Art. 33 Kulturobjekte</p>	<p>Aktualisierung gem- M-BZR</p>
<p>1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.</p>	<p>¹ Erhaltenswerte Kulturobjekte umfassen Bauten, Bauteile und zugehörige Anlagen sowie historische Wege, die ortsbaulich, architektonisch, künstlerisch oder geschichtlich von besonderer Bedeutung sind. Der Gemeinderat bezeichnet diese im Richtplan der Natur- und Kulturobjekte. Für sie gilt § 142 PBG.</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>2 Kantonal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung sind der Kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen.</p> <p>3 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.</p>	<p>² Bauliche oder wesentliche gestalterische Änderungen an erhaltenswerten Objekten oder Teilen davon sowie Zweckänderungen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat legt die nötigen Schutzbestimmungen im Einzelfall fest. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und durch den Ersatzbau eine mindestens gleichwertige Ortsbauliche Situation geschaffen wird. Der Gemeinderat unterbreitet die Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege oder neutralen Fachleuten zur Stellungnahme.</p>	
<p>4 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objekt- und Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.</p>	<p>³ Bei Um- und Ausbauten erhaltenswerter Kulturobjekte kann der Gemeinderat Abweichungen von den Bau- und Zonenvorschriften bewilligen oder anordnen, wenn dies im Interesse des Objektschutzes oder der Wohnhygiene liegt. In der Umgebung erhaltenswerter Objekte sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig zu gestalten und so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für Renovationen und Umbauten erhaltenswerter Objekte kann er eine kostenlose Bauberatung vermitteln.</p>	
Art. 42 Archäologische Fundstellen (AFS)	Art. 33 Kulturobjekte (ausserhalb der Dorfkernzone)	Aktualisierung gem. M-BZR
<p>1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.</p>	<p>⁴ Die archäologischen Fundstellen sind im Richtplan der Natur- und Kulturobjekte bezeichnet. Bei Bauvorhaben im Bereich dieser Fundstellen ist die Kantonsarchäologie vor Baubeginn zu informieren und ihre Anordnungen sind zu befolgen.</p>	
<p>2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.</p>	<p>--</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 43 Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen	Art. 15 Einfriedungen, Bepflanzungen	Aktualisierung
<p>1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken und haben hinsichtlich Umgebungsgestaltung den ursprünglichen Charakter zu wahren. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 1.20 m überragen.</p>	<p>¹ Einfriedungen entlang Strassen, Trottoirs, Fusswegen oder öffentlicher Anlagen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.</p>	
<p>2 Entlang von öffentlichen Strassen und Wege sind Einfriedungen, Hecken und Terrainveränderungen bis auf eine kumulierte Höhe von 1.20 m gestattet.</p>	<p>² Bepflanzungen unterhalb wichtiger Fussgängerverbindungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sie eine angemessene Seesicht zulassen. Um der Öffentlichkeit die Aussicht zu erhalten, ist der Gemeinderat befugt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung anzuordnen und sichernde Auflagen zu verfügen. Notfalls ist er zur Ersatzvornahme berechtigt.</p>	
<p>3 Stützmauern und mauerartige Böschungen mit einer Neigung von mehr als 60° haben innerhalb der Geländenorm gemäss Abs. 1 eine max. Höhe von 3.00 m einzuhalten und sind zu gestalten. Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.</p>	<p>³ Im Weiteren gelten insbesondere die §§ 126 und 184 PBG, § 90 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch und § 85 des Strassengesetzes.</p>	
<p>4 Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauszugängen und Garageneinfahrten, kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und Böschungen zulassen.</p>		
Art. 44 Antennen		neu
<p>1 Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.</p>		
<p>2 In der Dorfkerzone dürfen Antennen nicht sichtbar sein sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p>		
<p>3 Standorte für Mobilfunkantennen sind so zu wählen, dass minimale Emmissionen auf das Siedlungsgebiet erfolgen. Betreiber von Mobil-</p>		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>funkantennen haben mit dem Baugesuch den entsprechenden Nachweis zu erbringen.</p>	<p>4 Unter Berücksichtigung von Abs. 3 sind Mobilfunkantennen in erster Linie in den Wohn- und Arbeitszonen A und B zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.</p>	<p>5 Mobilfunkantennen sind in den übrigen Bauzonen nur zulässig, wenn kein Standort in den Wohn- und Arbeitszonen A und B möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.</p>
<p>6 In Wohnzonen sind Mobilfunkantennen nur gestattet, wenn sie einen funktionellen Bezug zu diesen Zonen aufweisen und bezüglich Dimension und Leistungsfähigkeit der in Wohnzonen üblichen Ausstattung entsprechen. Sie sind unauffällig zu gestalten.</p>	<p>7 In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten sind visuell sichtbare Antennen nach Abs. 2 nicht zulässig.</p>	<p>8 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht und kantonalem Recht.</p>
Art. 45 Gestaltung des Siedlungsrandes		Neu gemäss M-BZR
<p>1 Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.</p>	<p>2 Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Län-</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
ge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.		
--	Art. 30 Gefahrenzone	nicht übernommen
--	Der Gefahrenzone sind Gebiete zuzuweisen, in denen Bergsturz-, Steinschlag- oder Lawinengefahr besteht. Es dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt oder betrieben werden, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. *	
	* Zur Abschätzung der Gefährdung von Menschen und Sachwerten für die Gefahrenzone und die angrenzenden Gebiete vgl. Oberforstamt Kanton Luzern, Kurzbericht "Stein und Blockschlag, Felssturz" vom 29. August 1998,	
Art. 46 Spiel- und Freizeitanlagen, Ersatzabgabe	Art. 12 Kinderspielplätze	Aktualisiert
1 Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Spiel- und Freizeitanlagen gemäss §158 PBG verhindern oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand zulassen, hat die Gemeinde pro Quadratmeter nicht erstellter Spielfläche eine Ersatzabgabe zu verlangen. Die Ersatzabgabe beträgt die Hälfte des Verkehrswertes der Baugrundstücksfläche, die für Spielplätze und Freizeitanlagen verwendet werden müsste. Diese Ersatzabgaben sind zur Anlegung öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden.	Kinderspielplätze und andere Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen. Bei Nichterfüllung der Erstellungspflicht hat der Bauherr gemäss § 159 PBG eine Ersatzabgabe von Fr. 3'000.- pro Wohnung mit über zwei Zimmern zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.	
2 Nach Möglichkeit oder auf Verlangen des Gemeinderates sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Die Kosten sind durch die Grundeigentümer zu tragen.		
Art. 47 Kehrichtabfuhr und Containerplätze		neu
1 Für die Kehrichtabfuhr sind gut zugängliche Abstellplätze entlang der Entsorgungsrouten sicherzustellen. Diese haben sich gut in die	--	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Umgebung resp. den Strassenraum zu integrieren. Die definitiven Standorte für Kehrrichtgebände und Container sowie weitere Massnahmen werden vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.		
2 Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anlegung von gemeinsamen Sammelpätzen und/oder -einrichtungen an geeigneter Lage verlangen.	--	
Art. 48 Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten	Art. 32 Lärmempfindlichkeitsstufen	
In lärmbelasteten Gebieten entlang von Kantons- und/oder Gemeindestrassen ist mit dem Baugesuch die Einhaltung des massgebenden Grenzwertes (Planungs- oder Immissionsgrenzwert) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nachzuweisen.	<p>¹ Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV sind für die Bauzonen in Art. 17 bis 25 festgelegt. In den Nicht-Bauzonen gilt für Wohnbauten die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>² Die im Zonenplan bezeichneten, mit Lärm vorbelasteten Gebiete werden gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.</p> <p>³ Im Interesse eines wirksamen Lärmschutzes kann der Gemeinderat Erleichterungen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen gewähren sowie die Anordnung und Bauweise von eingeschossigen Nebenbauten bestimmen.</p>	formelle Anpassung / Aktualisierung
--	Art. 31 Immissionsstufen und Lärmschutz	nicht übernommen
--	<p>¹ Stark störende Betriebe sind in Vitznau nicht zulässig.</p> <p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.</p> <p>³ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten.</p>	nicht übernommen

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>ten, als sie aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.</p> <p>⁴ Bei Neu- und Umbauten sind alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen zu verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.</p> <p>⁵ Im Weiteren gelten die §§ 160, 161 und 178 PBG.</p>	
--	Art. 13 Isolationen, Energieverbrauch	Nicht übernommen
--	<p>¹ Bauten sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch gemäss § 164 PBG und zugehöriger Verordnung zu isolieren.</p> <p>² Bezüglich Heizungs-, Warmwasseraufbereitungs- und Kühlanlagen sowie der verbrauchsabhängigen Wärmekostenverteilung gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes. Der Gemeinderat kann von der Bauherrschaft den Nachweis verlangen, dass diese Bedingungen erfüllt sind.</p> <p>³ Um energiesparende Massnahmen (wie Nachisolation von Altbauten, Nutzung der Sonnenenergie etc.) zu ermöglichen, kann der Gemeinderat die dazu erforderlichen Ausnahmen bewilligen, sofern andere wichtige öffentliche Interessen nicht überwiegen.</p>	
	Art. 22 Kur- und Sportzone KS	
	<p>⁷ Der Betrieb eines Campingplatzes ist in Vitznau nur innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereiches C gestattet. In diesem Bereich sind Bauten und Anlagen zulässig, die den Betrieb des Campingplatzes oder einer anderen Nutzung gemäss Abs. 1 dienen.</p>	Vgl. Art. 15

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 39 Bestandesgarantie		
Bestand, Umbauten und angemessene Erweiterungen von Bauten, die den Nutzungsvorschriften oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen richten sich nach §§ 178, 179 und 181 PBG.		Nicht übernommen
Art. 49 Bauen ausserhalb Bauzone		
<p>Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind auf ihre Verträglichkeit im Landschafts- und Ortsbild zu prüfen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen bezüglich der Standortwahl, den Abmessungen, der Materialwahl sowie der gestalterischen Einordnung von Bauten und Anlagen erlassen. Zudem kann er zum Schutze des Landschaftsbildes die Pflanzung von Hecken, Bäumen oder die attraktive Aussenraumgestaltung mittels Bepflanzung anordnen. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.</p>	--	neu
Teil D Rechtsmittel		
Art. 50 Zuständigkeit	Art. 3 Beschwerderecht	
Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden. Rechtsmittel und Befugnis richten sich nach §§ 206 und 207 PBG.	Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden. Rechtsmittel und Befugnis richten sich nach §§ 206 und 207 PBG.	Anpassung / Aktualisierung

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Teil E Aufsicht und Vollzug**Art. 51 Zuständige Behörden, Baukommission, Gutachten****Art. 1 Zuständigkeit (A, baurechtliches Verfahren)**

Anpassung / Aktualisierung

1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet. Er kann eine Baukommission bestellen; diese begutachtet **alle** Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften Von Amtes wegen anwendet. Er kann eine Baukommision bestellen; diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.

2 Der Gemeinderat kann zur Begutachtung von Baufragen und zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller **Modelle oder weitere Detailpläne verlangen sowie** neutrale Fachleute beiziehen.

² Der Gemeinderat kann zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beiziehen.

Art. 52 Ausnahmen**Art. 38 Ausnahmen**

Aktualisierung

1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen. Sie kommen in Betracht:

- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften infolge besonderer Umstände zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde;
- b) für öffentliche und im **öffentlichen Interesse stehende** Bauten und Anlagen;
- c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
- d) beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrnutzung entsteht;
- e) für provisorische Bauten wie Baracken, Buden, Verkaufsstände und dergleichen,

¹ Der Gemeinderat kann gestützt auf § 37 PBG aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen.

² Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen zusätzlich in Betracht:

- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften infolge besonderer Umstände zu einem sinnwidrigen, den Interessen der Ortsplanung zuwiderlaufenden Resultat führen würde;
- b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
- c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
- d) für Hotels und im Interesse der touristischen Entwicklung der Gemeinde liegende Anlagen.
- e) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zu einer erheblichen Verbesserung der Verhält-

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>f) zur Wahrung von Kultur- und Naturobjekten;</p>	<p>nisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht; f) für provisorische Bauten wie Baracken, Buden, Verkaufsstände und dergleichen.</p>	
<p>2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.</p>	<p>³ Die Ausnahmebewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden oder befristet werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind (§ 196 Abs. 2 PBG).</p>	
<p>3 Der Gemeinderat kann Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.</p>	<p>⁴ Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.</p>	
<p>Art. 53 Gebühren</p>	<p>Art. 2 Behandlungsgebühren</p>	<p>Aktualisierung</p>
<p>1 Der Gemeinderat erhebt für die ihm im Rahmen der Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens sowie für die bei der Wahrnehmung seiner baupolizeilichen Aufgaben (z.B. Baukontrollen, Bauabnahmen, Wiederherstellungsverfahren entstehenden Aufwendungen) kostendeckende Gebühren, Kosten und andere Auslagen.</p>	<p>Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern kostendeckende Gebühren für die Prüfung von Baugesuchen, Gestaltungsplänen, Sonderregelungen und verrechnet die Kosten für Publikationen, Kontrollen, Gutachten usw. Die Ansätze werden vom Gemeinderat festgelegt.</p>	
<p>2 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (z. B. Auslagen für externe Fachleute, regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde. Das Baugebührenreglement wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet.</p>		
<p>3 Die Gebühren für die Benutzung von öffentlichem Grund richten sich nach dem Gebührenreglement.</p>		
<p>Art. 54 Strafbestimmungen</p>	<p>Art. 40 Besondere Vollzugsmassnahmen und Strafen</p>	<p>Aktualisierung gem. M-BZR</p>
<p>1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie § 53 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).</p>	<p>Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über Strafen (§ 213), Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Vorschriften</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.</p>	dieses Reglementes.	
<p>3 Wer die Vorschriften in den Art. 27 Abs. 3 und Art. 29 Abs. 2 und 4 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. B NLG mit Busse bis zu CHF 20'000.00, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.00 bestraft.</p>		
Teil F Schlussbestimmungen		
Art. 55 Schlussbestimmung	Art. 42 Inkrafttreten	
<p>1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>	<p>Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft und ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 29. Mai 1981 (inkl. den nachfolgend erfolgten Änderungen und Ergänzungen).</p>	Anpassung / Aktualisierung
<p>2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Baugesuche sind nach den vorliegenden Vorschriften zu behandeln.</p>		
<p>3 Das Bau- und Zonenreglement vom 7. November 1995 / 6. Januar 1998 ist wird aufgehoben.</p>		
Art. 56 Übergangsbestimmung	Art. 41 Hängige Verfahren	
<p>Für Gestaltungspläne, bei denen teilweise mit den Bauarbeiten begonnen wurde oder vollständig umgesetzt sind, gelten die zur Zeit ihrer Genehmigung gültigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen.</p>	<p>Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu entscheiden. (§ 226 P86) *</p>	Neu

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
--	<p data-bbox="943 277 1402 304">Art. 16 Etappierung der Bauzonen</p> <p data-bbox="943 328 1637 395">¹ Die Bauzonen werden durch den Zonenplan im Sinne von § 42 PBG in zwei Etappen eingeteilt.</p> <p data-bbox="943 419 1753 486">² In den Bauzonen der ersten Etappe besteht Baufreiheit im Rahmen der geltenden Vorschriften.</p> <p data-bbox="943 510 1753 651">³ Die Bauzonen der zweiten Etappe können erst überbaut werden, wenn sie in Bauzonen der ersten Etappe umgeteilt sind. Die Bauzonen der zweiten Etappe werden vom Gemeinderat ganz oder teilweise den Bauzonen der ersten Etappe zugeteilt, wenn</p> <p data-bbox="943 675 1753 774">a) eine übergeordnete Erschliessung besteht und die zweckmässige Quartiererschliessung auf Kosten des Grundeigentümers nachgewiesen und sichergestellt ist, und</p> <p data-bbox="943 798 1753 1011">b) mit dem Beginn der Bauten in absehbarer Zeit gerechnet werden kann. Der Gemeinderat kann die Zuteilung von der Zusicherung der Grundeigentümer abhängig machen, dass mit der Überbauung in absehbarer Zeit begonnen und ein Gestaltungsplan vorgelegt wird. Die Zuteilung kann befristet und mit anderen sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden.</p>	Nicht übernommen

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Anhang I**Nutzungszuweisung für Zonen für öffentliche Zwecke**

S Schule	GB Nr. 120: Dorf / Dorfplatz
K Kirche	GB Nr. 12: Kath. Kirche Vitznau/Dorfplatz GB Nr. 109: Ref. Kirche Vitznau/Seestrasse
F Friedhof	GB Nr. 262: Friedhof / Zihlstrasse
B Badestrand	GB Nr. 215: Ort / Seestrasse
P Parkierung	GB Nr. 569, 678 (Teilbereich): Under Altdorf / Seestrasse
E Erholungsanlage	GB Nr. 142/145: Kurpark / am See
ES Erholungs- und Sportanlage	GB Nr. 433: Oberdorf / Oberdorfstrasse GB Nr. 170 (Teilbereich): Büntli

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00